

令和 8 年度 枚方市 固定資産税・都市計画税のお知らせ

枚方市 市民生活部 資産税課

【重要】地方公共団体情報システムの標準化に伴う様式変更について

令和 8 年 10 月から、国が進める「地方公共団体情報システムの標準化」に伴い、市の税務システムを更新しました。これにより、納税通知書・課税明細書の様式（レイアウト・項目名・記載順など）が令和 7 年度までと変わっています。

税率や税額の計算方法、課税の内容そのものに変更はありません。新しい様式の見方は、4 ページ「納税通知書・課税明細書の見方」をご覧ください。

1 ページ	あらし（納税義務者・税額の算定方法・免税点）／都市計画税	3 ページ	家屋の評価・課税（新築住宅の減額）／償却資産の評価・課税
2 ページ	土地の評価・課税（特例措置・税負担の調整措置）	4 ページ	納税通知書・課税明細書の見方／お問合せ先

1. 固定資産税・都市計画税のあらし

固定資産税は、1 月 1 日（「賦課期日」といいます。）に固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している人が、その固定資産の価格（評価額）をもとに算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。また、市街化区域内に所在する土地又は家屋を所有している人には、固定資産税とあわせて都市計画税が課税されます。なお、土地と家屋については、基準年度（3 年ごと）に評価替えを行います。次の評価替えは令和 9 年度です。

■ 固定資産税を納めていただく人（納税義務者）

土 地	登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
家 屋	登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている人

※ 賦課期日後に所有者の変更（売買等）や建物の滅失等があっても、当該年度分の固定資産税及び都市計画税は、賦課期日現在の所有者に全額課税されます。

■ 税額の算定方法

① 固定資産を評価し、その評価額を決定し、その評価額をもとに課税標準額を算定します。

② 課税標準額 × 税率（固定資産税：1.4%、都市計画税：0.3%）＝ 税額

※ 評価額とは…総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて算出された適正な時価をいいます。

※ 課税標準額とは…税額を算定する際の基礎となるもので、原則として評価額が課税標準額となります。

■ 免税点

同一人が枚方市内に所有する土地、家屋、償却資産それぞれの固定資産税課税標準額の合計が次の額未満の場合は、固定資産税・都市計画税は課税されません。

土 地	家 屋	償却資産
30 万円未満	20 万円未満	150 万円未満

■ 市街化調整区域内の地区計画区域には都市計画税が課税されます

市街化区域との課税の均衡性を図るため、都市計画税が課税されていない市街化調整区域のうち、地区計画を定めている区域内に所在する土地・家屋について、都市計画税が課税されます。

2. 土地の評価・課税

■ 土地の評価方法（評価の手順）

「固定資産評価基準」によって、地目別に定められた評価方法により評価します。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目と関わりなく、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目となります。

■ 住宅用地及び市街化区域農地に対する特例措置（課税標準額の軽減）

区 分		土地の利用状況や面積等の要件	固定資産税	都市計画税
住宅用地 (居住用家屋の敷地)	小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡以下の土地	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
	一般住宅用地	上記200㎡を超える部分の土地	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
市街化区域農地		市街化区域内の農地（田・畑）	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

※ 住宅用地は、居住用家屋の床面積の10倍が上限面積です。

■ 土地の税負担の調整措置（急激な税額変動の防止）

本年度の課税標準額の算定にあたっては、土地価格の変動によって税負担が激変しないよう、前年度の課税標準額が本年度の評価額に対してどの程度まで達しているか（負担水準）を考慮して算出する仕組みとなっています。この仕組みにより、負担水準が高い土地は税負担を引き下げ、低い土地は緩やかに税負担を引き上げることとなります。

① 負担水準 = 令和7年度課税標準額 ÷ {令和8年度評価額 × (住宅用地等に対する特例率)} × 100%

② 負担水準をもとに本年度の課税標準額を求めます。

【商業地等（住宅用地以外の宅地等）】

負担水準	本年度（令和8年度）の課税標準額	税負担の動き
70%を超える場合	本年度の評価額 × 70%	引き下げ
60%以上70%以下の場合	前年度課税標準額と同額	据え置き
60%未満の場合	前年度課税標準額 + (本年度評価額 × 5%)	緩やかな引き上げ

※ 上限は本年度評価額の60%相当額、下限は本年度評価額の20%相当額です。

【住宅用地】

負担水準	本年度（令和8年度）の課税標準額	税負担の動き
100%以上の場合	本年度の評価額 × 住宅用地の特例率	引き下げ・据え置き
100%未満の場合	前年度課税標準額 + (本来の課税標準額 × 5%)	緩やかな引き上げ

※ 上限は本来の課税標準額（評価額 × 特例率）、下限は本来の課税標準額の20%相当額です。

■ 農地に対する課税標準額

一般農地に係る課税標準額は、評価額に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）に応じて、次の負担調整率を乗じて計算します。

負担水準	90%以上	80%以上 90%未満	70%以上 80%未満	70%未満
負担調整率	1.025	1.05	1.075	1.10

令和8年度課税標準額 = 令和7年度課税標準額 × 負担調整率

※ 特定市街化区域農地（宅地並評価）における課税標準額は、一般住宅用地と同様に求めます。

【参考】土地の評価額が下がったのに税額が上がることもあるのはなぜ？

土地の税額は「評価額」ではなく「課税標準額」に税率を乗じて算出します。課税標準額が本来の水準（評価額×特例率）に達していない土地については、上記の「税負担の調整措置」により、課税標準額を毎年度少しづつ引き上げる仕組みとなっています。

このため、評価額が前年度より下がった場合でも、課税標準額が本来の水準に達していない土地では、税額が前年度より上がる場合があります。

3. 家屋・償却資産の評価・課税

■ 家屋の評価方法（再建築価格方式）

固定資産評価基準によって、再建築価格を基礎に評価します。再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するとした場合に必要なとされる建築費です。

① 新築家屋の評価	② 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価
評価額 = 再建築価格 × 経年減点補正率	評価額 = 基準年度の前年度の再建築価格 × 再建築費評点補正率 × 経年減点補正率
経年減点補正率…家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価をあらわしたものです。	再建築費評点補正率…前回の評価替えからの3年間の建築物価の変動を反映した率です。

※ 在来分家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えが行われます（次の評価替えは令和9年度）。

※ 上記計算式により算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、引き上げられることなく、前年度の評価額に据え置かれます。なお、増築等があった家屋についてはこの限りではありません。

■ 新築住宅に対する固定資産税の減額措置

新築住宅で、居住部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上であり、かつ、次の床面積要件に該当する場合は、居住部分（120㎡を超える場合は120㎡相当分）の固定資産税額の2分の1に相当する額を減額します。

床面積要件	居住用部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること。 （令和8年3月31日までに新築された住宅は、50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下）	
	住宅の種別	
	一般住宅	認定長期優良住宅
一般の住宅（戸建等）	3年間 減額	5年間 減額
3階建て以上の耐火・準耐火構造の中高層住宅等	5年間 減額	7年間 減額

※ 平成21年以降に認定を受けて長期優良住宅を新築した場合は、上記の一般住宅の減税期間より2年間延長されます（新築した翌年の1月31日までに申告が必要）。今年度から減額の適用がなくなっている家屋については、課税明細書の備考欄に「軽減終了」と記載しています。

■ 償却資産の評価・課税

償却資産とは、会社や個人で事業を営んでいる方が所有する構築物、機械、工具、備品などの事業用資産です。「固定資産評価基準」によって、各資産ごとに取得価額及び耐用年数に応じて評価額を計算し、その合計額が課税標準額となります。

4. 納税通知書・課税明細書の見方

令和 8 年 10 月から、国の標準様式にあわせて様式が変わりました。図中の番号①～⑮は、下の説明の番号に対応しています。

■ 納税通知書の見方

区 分		固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
③ 課税標準額	土 地	(A) 1,234,567	(K) 2,345,678
	家 屋	(B) 2,469,134	(L) 2,469,134
	償却資産	(C) 3,456,789	
	合 計	(D) = (A) + (B) + (C) 7,160,000	(M) = (K) + (L) 4,814,000
税 率		(E) 1.4%	(N) 0.3%
軽減・減免前税額		(F) = (D) × (E) 100,240	(O) = (M) × (N) 14,442
④ 共用土地税額		(G) 20,725	(P) 8,087
⑤ 軽減税額		(H) 8,642	(Q) 0
⑤ 減免税額		(I) 4,321	(R) 926
⑥ 年税額		(J) = (F) + (G) - (H) - (I) 108,000	(S) = (O) + (P) - (Q) - (R) 21,600
⑥ 合計年税額		(J) + (S) 129,600	

① 通知書番号

賦課年度	令和○年度
通知書番号	0000000000

② 口座情報（口座振替の方のみ）

金融機関名	*****
支店名	*****
口座種別	***** 振替方法 *****
口座番号	*****
口座名義人	*****

⑦ 期別・納期限・納付額

期 別	納期限	納付額 (円)
第 1 期	令和○年 5 月 31 日	33,600
第 2 期	令和○年 7 月 31 日	32,000
第 3 期	令和○年 9 月 30 日	32,000
第 4 期	令和○年 11 月 30 日	32,000
随時期		

① 通知書番号	お問い合わせの際は、この番号をお知らせください。	⑤ 軽減税額・減免税額	新築住宅の軽減や減免の適用がある場合に、その税額を記載しています。
② 口座情報	口座振替をお申込みの方は、振替口座の情報を記載しています。	⑥ 年税額・合計年税額	固定資産税・都市計画税それぞれの年税額と、その合計です。 100 円未満を切り捨てています。
③ 課税標準額	土地・家屋・償却資産ごとの課税標準額の合計です。 合計額は千円未満を切り捨てています。	⑦ 期別・納期限・納付額	納期ごとの納期限と納付額です。 口座振替の方は各納期限に振り替えます（納付書は同封されません）。 随時期は、年度途中に金額が変わった場合などに記載します。
④ 共用土地税額	分譲マンションなどの敷地（共用土地）は、土地の課税標準額を「0」とし、持分割合に応じて算出した税額をこの欄に記載しています。		

■ 課税明細書の見方

区分		⑧土地又は家屋の所在地				①課税標準額 (円)		本則課税標準額 (円)			
登記地目又は種類・用途		登記地積又は床面積 (㎡)		建築年		前年度課税標準額又は比準課税標準額 (円)		⑫軽減税額 (円)			
現況地目又は構造		現況地積又は床面積 (㎡)		現況階層		⑬減免税額 (円)		⑩相当税額 (円)			
家屋番号又は共用土地の持分割合		非課税地積又は床面積 (㎡)		現況屋根		課税標準額 (円)		本則課税標準額 (円)			
⑮備考		⑨評価額 (円)		都計		前年度課税標準額又は比準課税標準額 (円)		軽減税額 (円)			
						減免税額 (円)		相当税額 (円)			
		⑩小規模住宅用地		地積 (㎡)		固定資産税 課税標準額 (円)		都市計画税 課税標準額 (円)			
		⑪一般住宅用地									
⑫上記以外の土地											
土地	大垣内町 2 丁目〇〇-〇〇					負担水準		負担水準			
宅地		50.00	*****	固定	1,160,000		1,200,000				
宅地		50.00	*****		1,100,000		0				
〇〇〇/△△△△		0.00	*****		0		16,240				
市街化区域			*****	都計	2,320,000		2,400,000				
			7,200,000		2,200,000		0				
					0		6,960				
		小規模住宅用地	50.00	1,160,000		91.6	2,320,000	91.6			
		一般住宅用地	0.00	0		0.00	0	0.00			
	上記以外の土地	0.00		0		0.00	0	0.00			
家屋	大垣内町 2 丁目〇〇-〇〇					9,999,999		9,999,999			
居宅		99.99	令和〇年	固定	9,999,999		0				
木造		99.99	2 階		0		139,999				
〇〇-〇〇		0.00	瓦葺		9,999,999		9,999,999				
市街化区域				都計	9,999,999		0				
			9,999,999		0		29,999				

③ 所在地	土地や建物が存在する場所です。	⑫ 軽減税額	新築住宅などに対する軽減額です。
⑨ 評価額	物件ごとの評価額（価格）です。	⑬ 減免税額	集会所などに対する減免税額です。
⑩ 住宅用地の区分・地積	住宅用地は 1 戸当たり 200 m ² までが小規模住宅用地、200 m ² を超える部分が一般住宅用地となり、区分ごとの地積と課税標準額を記載しています。	⑭ 相当税額	物件ごとの税額（軽減・減免後）です。
⑪ 課税標準額	税額計算の基礎となる額です。「本則課税標準額」は負担調整措置を適用しない場合の額（評価額×特例率）です（2 ページ参照）。	⑮ 備考	区域区分（市街化区域など）や、軽減・減免の適用の有無を記載しています。

分譲マンションなど（区分所有）の場合

- ・「家屋番号又は共用土地の持分割合」欄に、敷地の持分割合を記載しています。
- ・土地の評価額・課税標準額などは敷地全体の額を、減免税額・相当税額は持分に応じた額を記載しています。
- ・家屋の床面積は、共用部分を持分で按じた面積を含ため、登記床面積と異なる場合があります。

ご注意ください 次の住宅は、令和 8 年度から新築住宅の軽減が終了しています（課税明細書の備考欄に「軽減終了」と記載）。

- 令和 4 年 1 月 2 日～令和 5 年 1 月 1 日に新築された住宅（長期優良住宅を除く）
- 令和 2 年 1 月 2 日～令和 3 年 1 月 1 日に新築された 3 階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅（長期優良住宅を除く）
- 令和 2 年 1 月 2 日～令和 3 年 1 月 1 日に新築された長期優良住宅 ●平成 30 年 1 月 2 日～平成 31 年 1 月 1 日に新築された 3 階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅かつ長期優良住宅

【お問合せ先】

- ・課税内容に関すること 資産税課 電話 072-841-1221（代表）
- ・お支払いに関すること 納税課 FAX 072-841-3039（代表）

- ・開庁時間：月～金曜日 9:00～17:30
- （祝日・休日、12 月 29 日から 1 月 3 日を除く）
- ・枚方市ホームページ → [くらし・手続き](#) → 税金

